

Hoog afgewerkte villa met volop leefruimte!



DIESSEN | Molenstraat 23

vraagprijs € 1.325.000 k.k.



CLAVEM MAKELAARS
Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2011
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	978 m ³
Woonoppervlakte:	227 m ²
Perceeloppervlakte:	884 m ²
Overige inpandige ruimte:	35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	50 m ²
Verwarming:	vloerverwarming in de gehele woning (met uitzondering van de tuinkamer), warmtepomp
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op een fraaie woonlocatie in Diessen ligt deze zeer luxe en royaal uitgevoerde vrijstaande villa met inpandige dubbele garage, multifunctioneel vrijstaand bijgebouw en een schitterend aangelegde tuin met zwembad. De woning kenmerkt zich door de royale leefruimtes, veel lichtinval en het hoogwaardige afwerkingsniveau. Op de begane grond bevinden zich onder andere een ruime woonkamer, grote woonkeuken, tuinkamer, bijkeuken en een multifunctionele ruimte. De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom met walk-in closet, en een luxe badkamer.

De fraai aangelegde tuin met zwembad sluit uitstekend aan bij het luxe karakter van de woning. Het volledig geïsoleerde vrijstaande bijgebouw biedt daarnaast volop mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden en maakt het geheel bijzonder compleet.

BEGANE GROND

Via de entree is de royale hal bereikbaar. Direct bij binnenkomst valt de bijzondere ruimtelijkheid op door het hoge plafond dat doorloopt tot de nok van het dak. De hal geeft toegang tot de garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping, de inpandige dubbele garage en de woonkamer. De meterkast is voorzien van 14 groepen en 4 aardlekschakelaars. Daarnaast beschikt de woning over een alarminstallatie.

De begane grond is consequent afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een doorlopende tegelvloer. Deze afwerking is zelfs voortgezet in de inpandige garage, waardoor een verzorgd en uniform geheel is ontstaan.

Dankzij de vele raampartijen rondom geniet de royale woonkamer van veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht op de tuinkamer en de achterliggende tuin. De ramen zijn voorzien van strakke jaloezieën. Een sfeervolle haard met schouw, inbouwspots en geïntegreerd tv-meubel vormt een centraal element in de ruimte. Openslaande deuren geven toegang tot de tuinkamer en zorgen voor een prettige verbinding tussen de verschillende leefruimtes en de tuin.

Via dubbele deuren is de ruime woonkeuken bereikbaar. De keuken is uitgevoerd met een hoge kastenwand en een royaal kook-/spoeleiland met composiet aanrechtblad met zitgedeelte. Het eiland is voorzien van een spoelbak met separate Quooker en een 4-pits inductiekookplaat. In de kastenwand zijn een koelkast met geïntegreerd vriesvak, een combi-oven en een vaatwasser op comfortabele werkhoogte opgenomen. Daarnaast beschikt de keuken over meer dan genoeg opbergkasten en lades.

Boven het eiland is het plafond plaatselijk verlaagd en voorzien van geïntegreerde afzuiging en inbouwspots.

Vanuit zowel de woonkamer als de woonkeuken is de tuinkamer bereikbaar. De volledig glazen wanden zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de tuin. De tegelvloer vanuit de overige leefruimtes is hier doorgetrokken en een brede schuifpui biedt directe toegang tot het terras en de tuin. Hierdoor vormt de tuinkamer een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten.

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger, vaste bergkasten en een buitendeur. Vanuit hier zijn de toiletruimte en een multifunctionele ruimte bereikbaar.

De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en heeft een lichte wand- en plafondafwerking.

De multifunctionele ruimte leent zich uitstekend voor gebruik als bijvoorbeeld werk-, hobby-, speel- of sportruimte. De ruimte beschikt over een eigen buitendeur en geeft tevens toegang tot de inpandige dubbele garage. In een schuifkastenwand zijn diverse technische installaties uit het zicht weggewerkt, waaronder de warmtepomp en de verdeler van de vloerverwarming.

De inpandige dubbele garage biedt plaats aan twee auto's en is zowel vanuit de woning als rechtstreeks vanaf de oprit bereikbaar. Twee elektrische garagedeuren bieden toegang vanaf de oprit. Ook in de garage is de tegelvloer vanuit de woning doorgetrokken, waardoor deze ruimte dezelfde verzorgde uitstraling heeft.

EERSTE VERDIEPING

De trapopgang met inbouwspots komt uit op een open en ruimtelijke overloop, vanwaar de vier slaapkamers, badkamer en separate toiletruimte bereikbaar zijn. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een doorlopende linoleumvloer en strakke stucwanden.

De royale masterbedroom heeft door het hoge plafond met zichtbare balken een sfeervolle en ruimtelijke uitstraling. Aansluitend bevindt zich de walk-in closet met vaste inbouwkasten. Vanuit de slaapkamer is bovendien de badkamer rechtstreeks bereikbaar.

De luxe badkamer is deels betegeld en uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, twee spiegels, een hoge meubelkast en een vrijstaand ligbad. Daarnaast is er een royale inloofdouche met regendouche en diverse ingebouwde douche-nissen. Een dakkapel met inbouwspots zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

Tegenover de badkamer bevindt zich de separate toiletruimte, voorzien van een wandcloset, fonteintje, tegelvloer en een lichte wand- en plafondafwerking.

Een van de overige slaapkamers beschikt eveneens over een dakkapel met inbouwspots, waardoor een lichte en goed bruikbare kamer is ontstaan. De twee andere slaapkamers zijn nagenoeg in spiegelbeeld van elkaar uitgevoerd en beschikken beide over een dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Vanuit één van deze kamers is middels een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

BIJGEBOUW

Op het perceel staat een royaal, vrijstaand en volledig geïsoleerd bijgebouw. Dankzij de uitvoering en indeling kan deze ruimte voor uiteenlopende doeleinden worden gebruikt. Het bijgebouw is afgewerkt met strak gestucte wanden en een tegelvloer met vloerverwarming en beschikt over een eigen meterkast.

Het gebouw is verdeeld in twee gedeelten. Het voorste gedeelte beschikt over openslaande garagedeuren en een bergzolder met stahoogte, welke te betreden is middels een vlizotrap.

In het achterste gedeelte bevinden zich de technische installaties van het zwembad en een separate, deels betegelde toiletruimte met wandcloset. Tevens is hier een aansluiting aanwezig voor het eventueel realiseren van een douche.

TUIN EN ZWEMBAD

De tuin is met veel aandacht aangelegd en vormt een fraai geheel rondom de woning. Siergrind, diverse groenborders en een verzorgde beplanting zorgen voor een rustige en stijlvolle uitstraling.

De achtertuin is ingericht met een verhoogd terras, een luxe, verwarmbaar zwembad met buitendouche, kunstgazon en een betegeld terras. De verschillende terrassen, het groen en het zwembad vormen samen een sfeervolle buitenruimte met volop mogelijkheden om te ontspannen en van de tuin te genieten.

Aan weerszijden van de woning bevinden zich zijtuinen met afsluitbare poorten. Aan de zijde van het bijgebouw is de doorgang extra breed uitgevoerd, waardoor het bijgebouw ook met voertuigen bereikbaar is.

Ook de voortuin sluit aan bij de verzorgde uitstraling van het geheel en is aangelegd met diverse hagen en bomen. De royale oprit is afgewerkt met grind en een bestraat pad leidt naar de entree van de woning.

ALGEMEEN

- Zeer luxe en hoogwaardig afgewerkte villa;
- Royale leefruimtes en vier slaapkamers;
- Inpandige dubbele garage met plaats voor twee auto's;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Voorzien van een warmtepomp (Nibe, 2012) en 12 zonnepanelen;
- Nagenoeg de gehele woning voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de tuinkamer;
- Volledig geïsoleerd multifunctioneel vrijstaand bijgebouw met vloerverwarming;
- Hoogwaardig aangelegde tuin met luxe zwembad en buitendouche.



























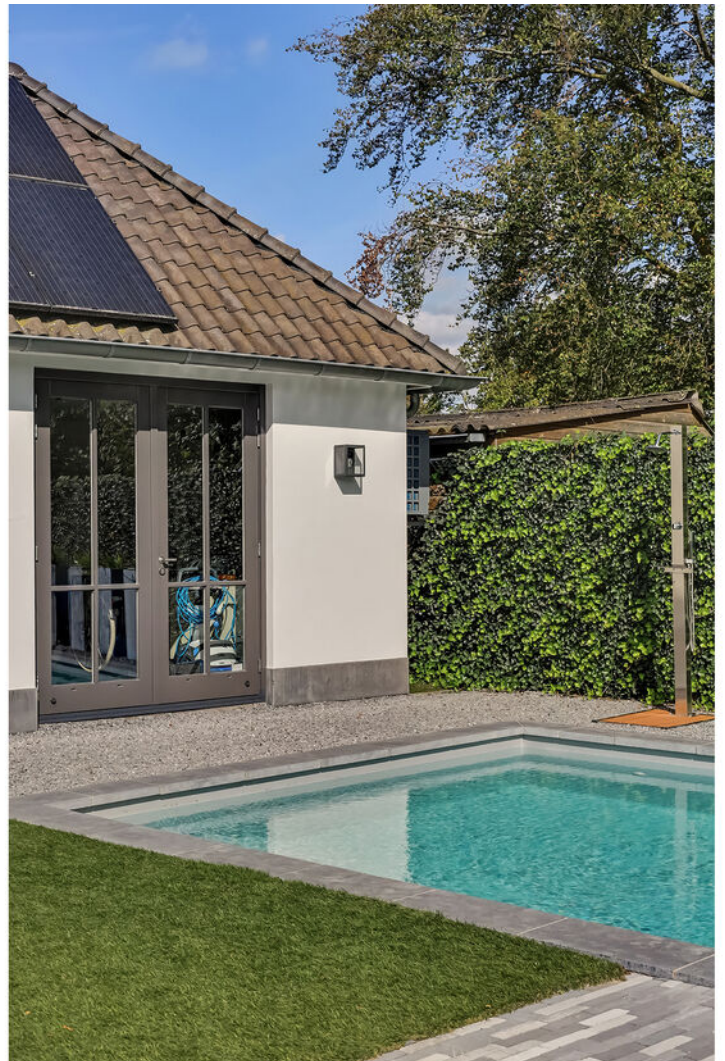




















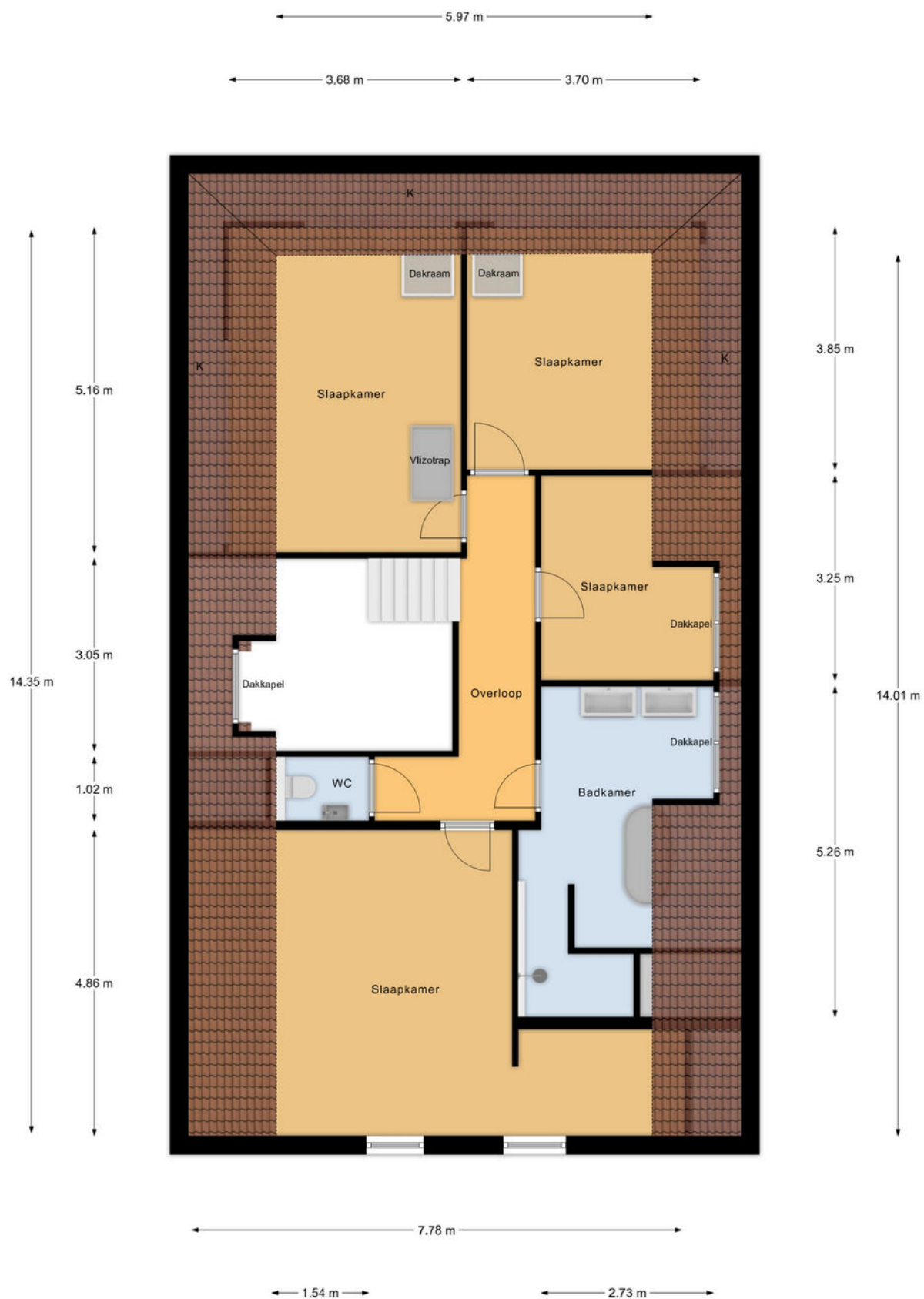


Plattegrond



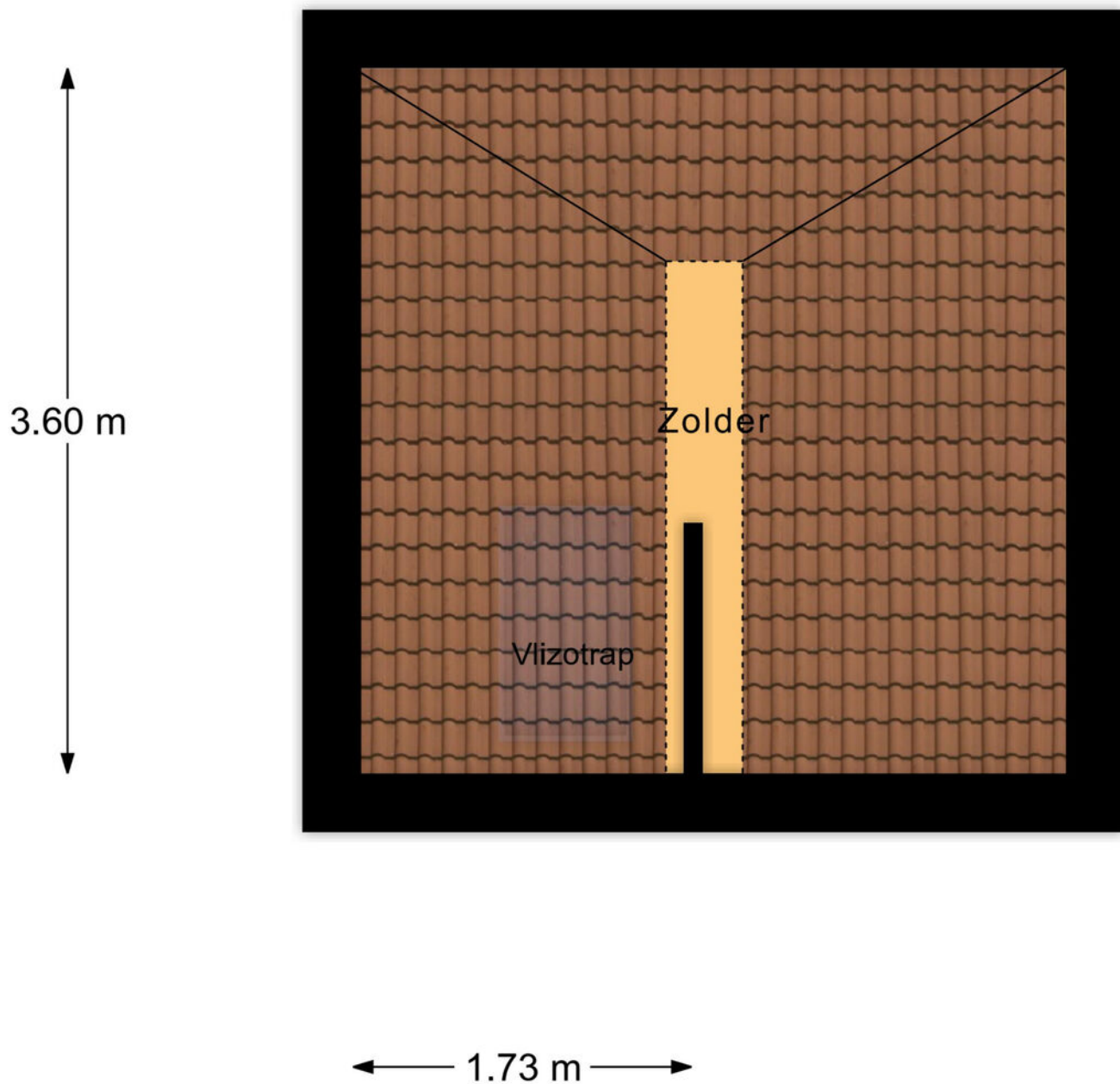
Begane Grond

Plattegrond



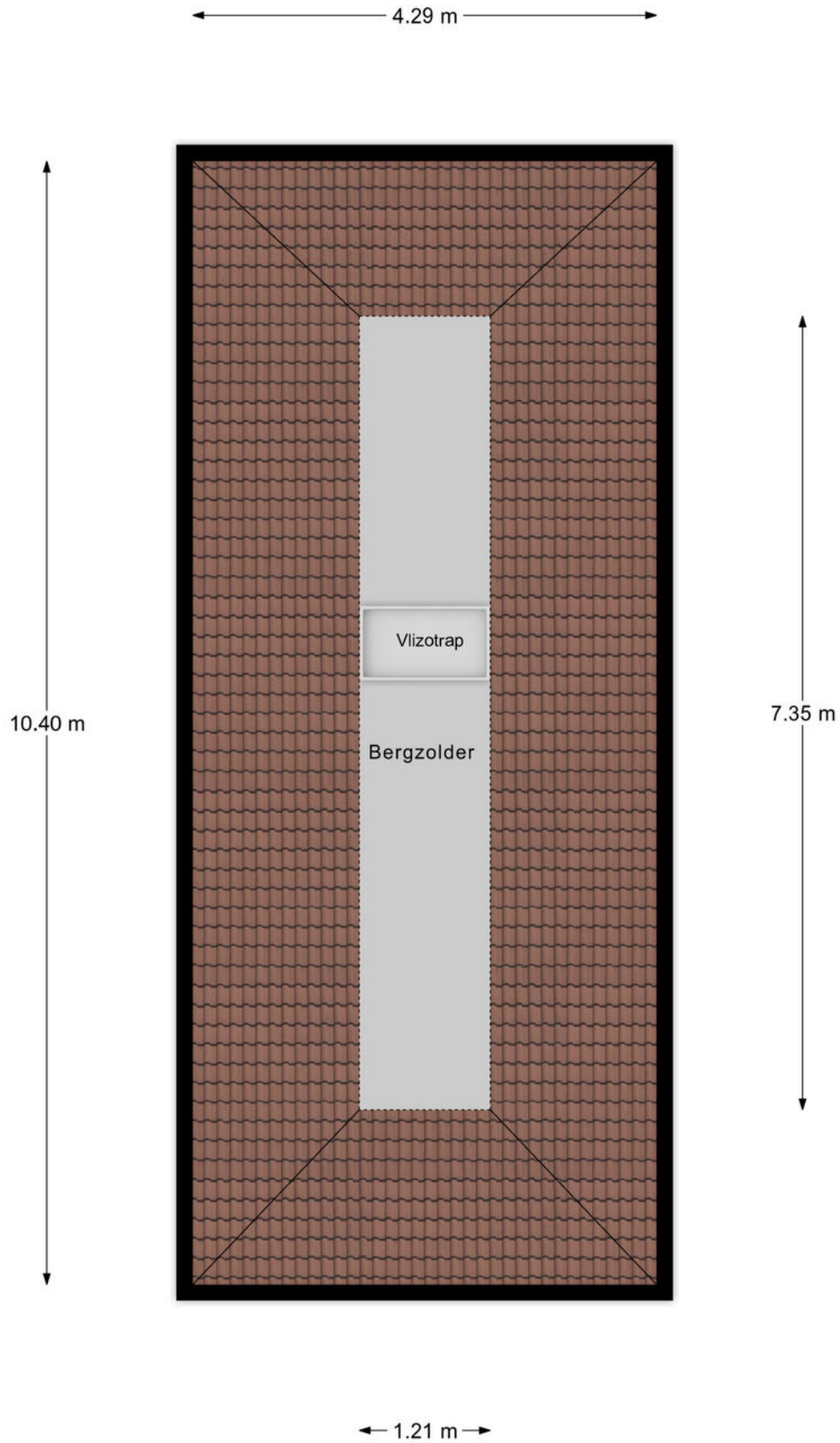
1e Verdieping

Plattegrond



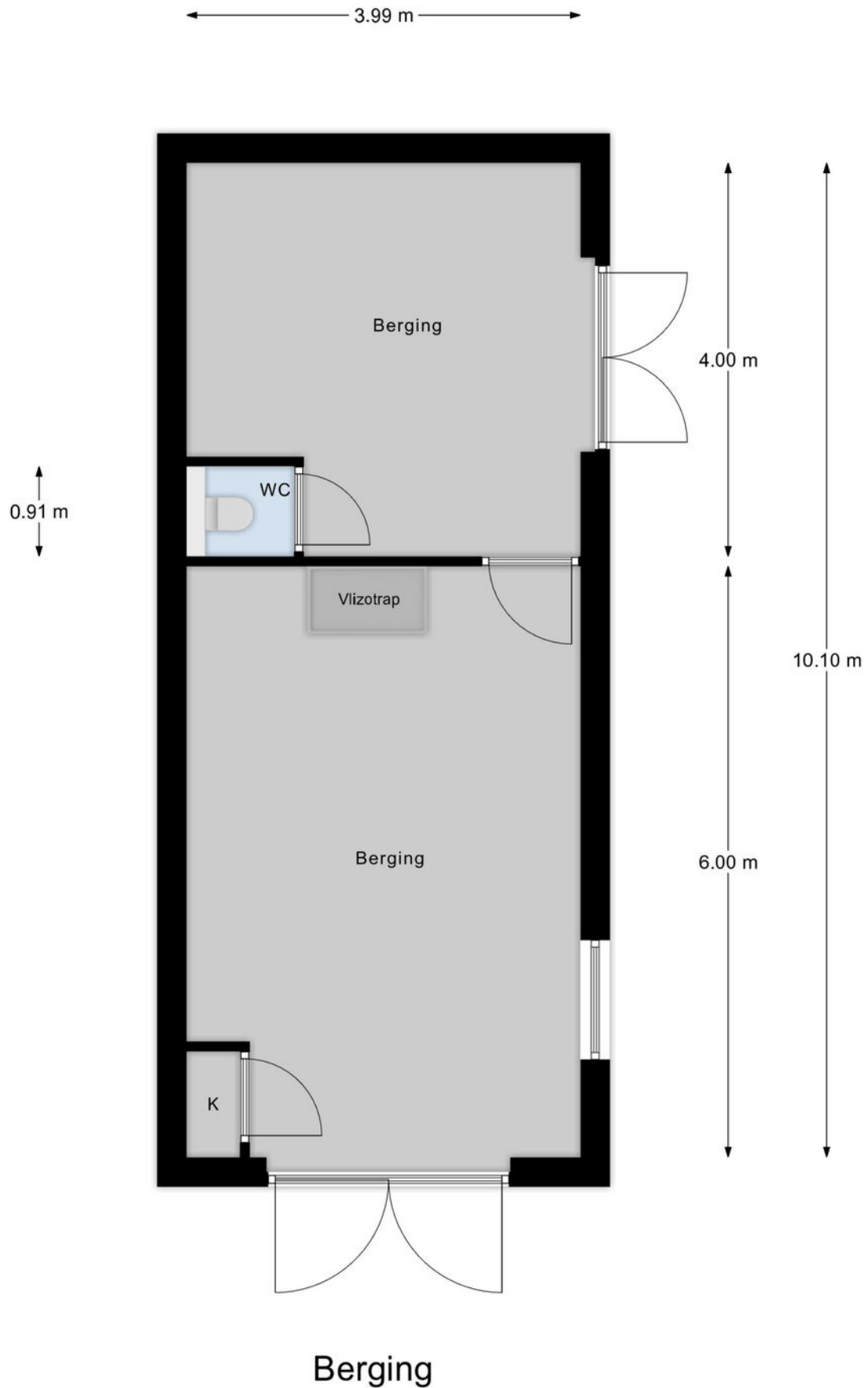
Zolder

Plattegrond



Berging Zolder

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



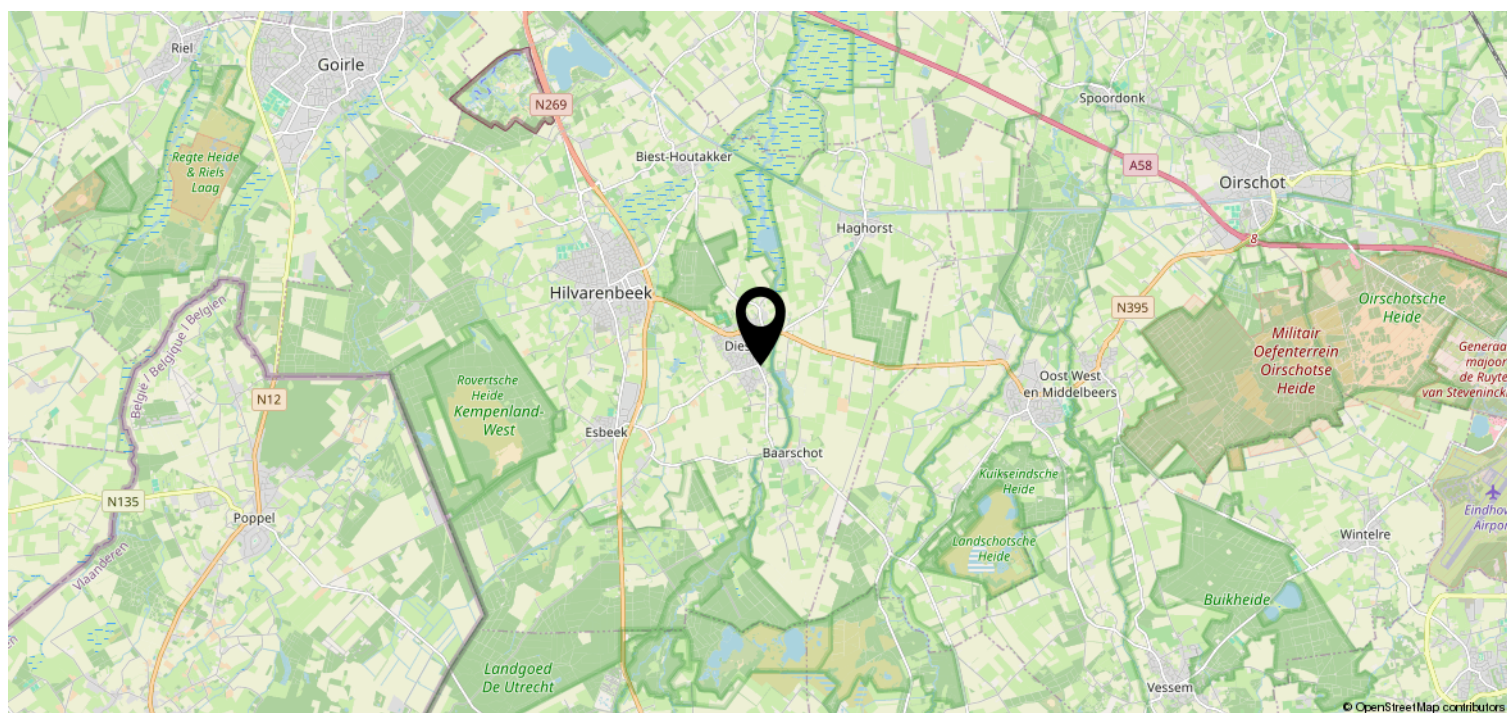
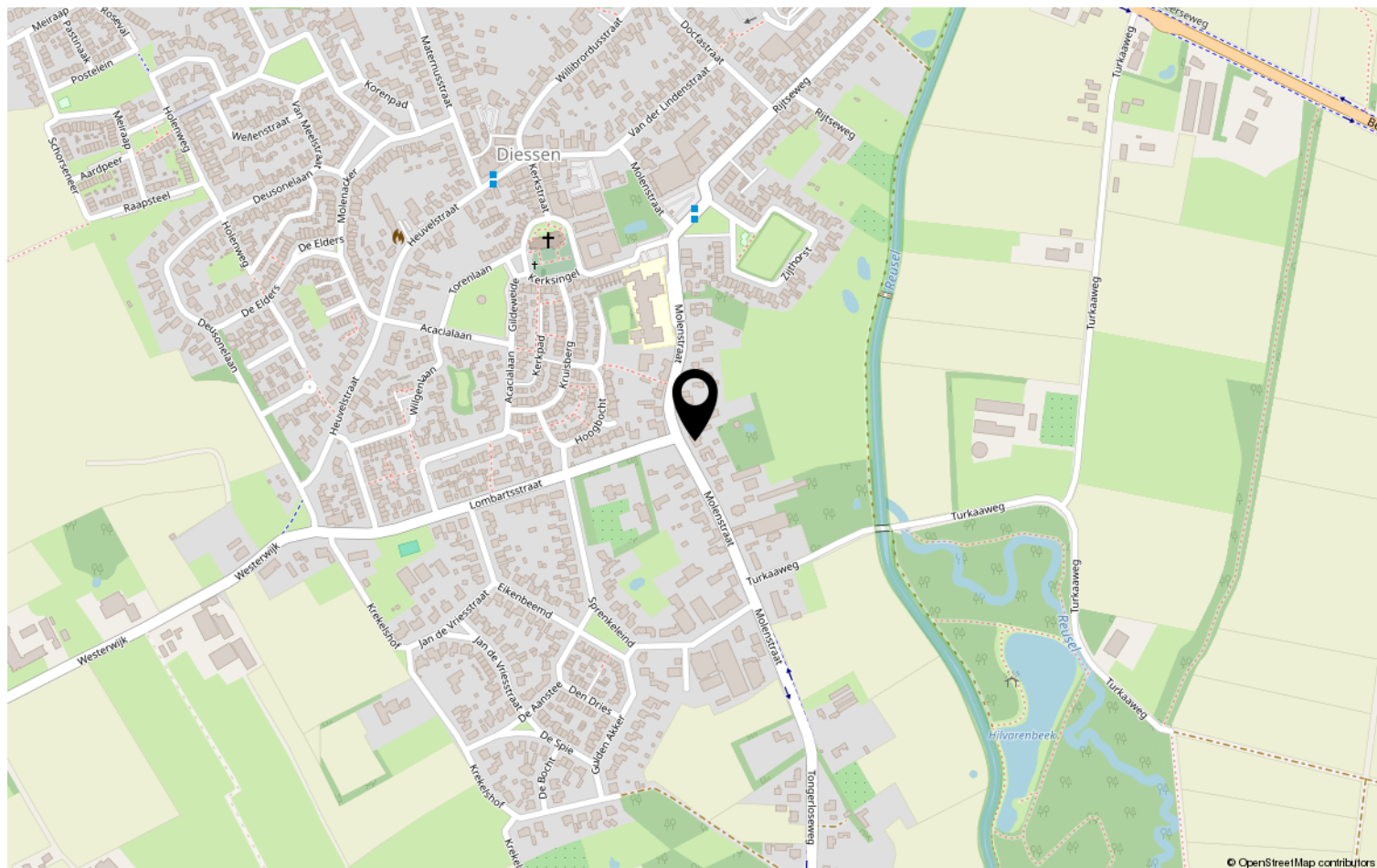
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Duessen
	Muurnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6184
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 september 2025
De Dienst van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst van het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Disclaimer

- De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Clavem Makelaars. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Clavem Makelaars;
- Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt de koopakte opgemaakt door Clavem Makelaars conform de modelkoopakte van de Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), waarvan een exemplaar op het kantoor ter inzage ligt;
- De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de betreffende akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn;
- Tenzij anders overeengekomen, wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of een waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom;
- De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: De meerkosten die door een koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief btw en kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper;
- Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer rondom het gekochte dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (bv. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen;
- Ondanks dat de keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, werken wij niet met zogenaamde internetnotarissen, dit zijn notarissen welke uitsluitend via internet werken en derhalve niet bereikbaar zijn middels de gebruikelijke wijze;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Volg Clavem Makelaars op Instagram en Facebook!



CLAVEM MAKELAARS
Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu

